

永然地政系列  
19

高欽明◎編著

# 共有土地 處分實務與技巧

## 土地法 第34 條之二

有土斯有財，  
土地不僅為個人的財富象徵，  
也是謀求生存的重要憑藉。  
在地狹人稠的台灣，土地寸土寸金，  
共有人中或因意見不同，或因利益衝突，  
每每造成共有土地處分不成的僵局。  
本書針對各項共有土地處分之難題，  
分成六大篇，理論、實務並陳，  
是作者傾其多年專業經驗精采的呈現。



# 共有土地處分

實務 ■ 技巧 土地法第三十四條之一

作者：高欽明編著  
出版：永然文化出版股份有限公司  
創辦人：李永然  
總編輯：周美君  
主編：沈玉燕  
美術編輯：吳旻錚  
地址：台北市羅斯福路2段9號7F  
電話：(02)2391-5828  
傳真：(02)2391-5811  
郵撥帳號：1154455-0  
郵撥帳戶：永然文化出版股份有限公司  
訂購專線：(02)2356-0809轉發行部  
法律顧問：永然聯合法律事務所（台北所、桃園所、台中所）  
電話：(02)2395-6989・(03)347-5695・(04)2329-8886  
地政顧問：永然地政士事務所  
電話：(02)2358-1188  
商標專利顧問：亞信國際專利商標事務所  
電話：(02)2751-3864  
初版日期：中華民國86年11月  
五版日期：中華民國94年01月（2005/01）  
電腦排版：俊晨國際印前有限公司  
製版印刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司  
門市總經理：旭昇圖書有限公司  
電話：(02)2245-1480  
學校團體購書專線：永然文化(02)2356-0809  
定價：350元  
ISBN：957-485-182-6  
永然e go網網址：<http://buy.law119.com.tw>

《Printed in Taiwan》

## 出版聲明：

本書刊載內容係提供一般之法律知識，並不作為個案的法律意見；特定、專業的建議，限於某些特定之情況下，若需進一步商討案情，請洽永然聯合法律事務所承辦。

## 版權聲明：

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照相、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

## 定價聲明：

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第十八條規定）

\*本書如有缺頁、破損、裝釘錯誤，請寄回本公司更換。

# Master Key

蠻荒境域，

由發現通向文明。

閉鎖心門，

自曙光終結幽黯。

法律的事，

經永然文化的Master Key

開啟峰迴之路。

～法律之鑄，盡在永然～法律之鑄，盡在永然～法律之鑄，盡在永然～

永  
然  
地  
政  
系  
列  
19

編著◎高欽明

# 共有土地處分

實務與技巧

土地法第二十四條

## **出·版·聲·明**

本書刊載內容係提供一般之法律知識，並不作為個案的法律意見；特定、專業的建議，限於某些特定之情況下，若需進一步商討案情，請洽永然聯合法律事務所承辦。

## 五版序

「有土斯有財」為中國人傳統的聚財觀念，土地不僅為個人的財富代表，也是謀求生存的基本憑恃，其土地利用得當，對國家整體經濟的發展有很深遠的影響。

共有土地的處分在土地登記實務中占有很重要的部分，尤其台灣地窄人稠且已邁進工商業時代，土地寸土寸金，常因為共有人中意見不同或利益衝突時，往往不能達到處分共有土地之目的，甚而對國家整體的經濟發展也帶來負面的作用，故本書自八十六年十一月出版後迄今已進入第五版，本版仍以最簡單易懂的方式，用最淺易的文字表達，並收集近年來最新的法律見解及解釋，希望能提供最好最直接的效果。

本書仍分六篇，第一篇為總論，第二篇為各論（即土地法第三十四條之一各項規定研討），第三篇為實務操作，第四篇為專題討論，第五篇為司法判例要旨、法律問題及行政解釋，第六篇為土地法第三十四條之一執行要點暨相關法令。

共有土地處分牽涉範圍很廣，本人雖自付「敬業戮力」，但個人才疏學淺，疏漏之處在所難免，尚祈先進同業不吝指正。

最後仍要感謝大家的支持愛護，及黃年憶、張素霞小姐及范軒的繕打及校正，沒有你們，就沒有本書五版的誕生，謝謝你們。

高欽明序於永和自宅

目

C O N T E N T S

錄

五版序

005

第壹篇 總論

第一章 共有土地基本觀念

015

第一節 分別共有

016

第二節 公同共有

017

第三節 準共有及準公同共有

019

第二章 土地法第三十四條之一內容及立法由來

020

第一節 土地法第三十四條之一內容

020

第二節 土地法第三十四條之一立法由來

022

第貳篇 土地法第三十四條之一實務研討

第一章 第一項規定之研討（處分方式）

027

第一節 基本要點

029

|     |                 |     |
|-----|-----------------|-----|
| 第二節 | 法律上之處分          | 031 |
| 第三節 | 事實上之處分          | 041 |
| 第四節 | 法定人數及應有部分之研討    | 047 |
| 第五節 | 信託登記            | 049 |
| 第二章 | 第二項規定之研討（通知方式）  | 053 |
| 第一節 | 基本要點            | 054 |
| 第二節 | 通知或公告之方式        | 055 |
| 第三節 | 通知或公告期限         | 056 |
| 第四節 | 通知或公告之內容        | 057 |
| 第三章 | 第三項規定之研討（代位清償）  | 059 |
| 第一節 | 基本要點            | 060 |
| 第二節 | 登記方式            | 062 |
| 第三節 | 價金或補償方式         | 063 |
| 第四節 | 提存方式            | 064 |
| 第四章 | 第四項規定之研討（優先承買權） | 067 |
| 第一節 | 基本要點            | 068 |

|     |                                |     |
|-----|--------------------------------|-----|
| 第二節 | 優先承買權之效力                       | 080 |
| 第三節 | 優先承買權人之權利與義務                   | 083 |
| 第四節 | 優先承買權之限制                       | 086 |
| 第五節 | 與土地法第一百零四、一百零七條競合時之效力          | 087 |
| 第六節 | 全部出賣時，他共有人有無優先承買權              | 089 |
| 第七節 | 行使優先承買權是否及於他共有人                | 090 |
| 第八節 | 共有人出賣其應有部分給予他共有人時，其共有人間有無優先承買權 | 093 |
| 第九節 | 共有人主張優先權是否需指同一條件               | 094 |
| 第五章 | 第五項規定之研討（公同共有）                 | 096 |
| 第一節 | 基本要點                           | 097 |
| 第二節 | 公同共有之準用                        | 104 |
| 第三節 | 公同共有部分為應有持分時，有無土地法第三十四條之一之適用   | 106 |
| 第四節 | 共有物分割行為                        | 111 |

第五節 公司共有人有無優先承買權

1114

## 第六章 第六項規定之研討（調解調處異同）

1116

第一節 基本要點（原調解內容）

1117

第二節 調解處理程序

1119

第三節 調處

1123

第四節 調解與調處的差異

1124

第五節 調處處理程序

1125

第六節 結論與建議

1132

## 第七章 登記作業應注意事項

1138

第一節 移轉時應注意事項

1138

第二節 放棄優先承買時應注意事項

1140

## 第參篇 實務操作

第一章 共有人尚生存時之處理實務

1145

第二章 共有人已死亡時之處理實務

1170

## 第肆篇 專題討論

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 第一章 淺談土地法第三十四條之一之優先承買權 | 187 |
|------------------------|-----|

|        |     |
|--------|-----|
| 第一節 楔子 | 187 |
|--------|-----|

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 第二節 全部處分有無優先承買之適用 | 188 |
|-------------------|-----|

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 第三節 優先承買視為放棄之爭議 | 190 |
|-----------------|-----|

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 第二章 論土地法第三十四條之一以第一項共有人為提存 | 192 |
|---------------------------|-----|

|                |     |
|----------------|-----|
| 人，是否需全體共有人為提存人 | 192 |
|----------------|-----|

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 第三章 淺論土地法第三十四條之一第一項是否應包含共 | 196 |
|---------------------------|-----|

|        |     |
|--------|-----|
| 有土地的出租 | 196 |
|--------|-----|

|        |     |
|--------|-----|
| 第一節 前言 | 196 |
|--------|-----|

|            |     |
|------------|-----|
| 第二節 目前實務見解 | 198 |
|------------|-----|

|          |     |
|----------|-----|
| 第三節 研討分析 | 201 |
|----------|-----|

|        |     |
|--------|-----|
| 第四節 結語 | 207 |
|--------|-----|

## 第伍篇 司法判決判例要旨、法律問題、行政解釋

|     |         |   |
|-----|---------|---|
| 第一章 | 判決、判例要旨 | 2 |
|-----|---------|---|

|     |      |   |
|-----|------|---|
| 第二章 | 法律問題 | 2 |
|-----|------|---|

|     |      |   |
|-----|------|---|
| 第三章 | 行政解釋 | 2 |
|-----|------|---|

第陸篇 土地法第三十四條之一執行要點暨相

關法令

|                  |   |
|------------------|---|
| 一、土地法第三十四條之一執行要點 | 3 |
|------------------|---|

|       |   |
|-------|---|
| 二、土地法 | 3 |
|-------|---|

|           |   |
|-----------|---|
| 三、民法第五編繼承 | 3 |
|-----------|---|

|          |   |
|----------|---|
| 四、土地登記規則 | 8 |
|----------|---|

# 總論

## 壹

第一章  
基本觀念



## 第一章

# 共有土地基本觀念

「有土斯有財」為中國人傳統的聚財觀念，土地不僅是個人財富的代表，也是謀求生存的基本憑恃，其土地利用是否有當，對國家整體經濟的發展有莫大深遠的影響。

自羅馬法以來，一物一權主義已被大眾承認，也就是一物只能有一個所有權，數人不可在同一物上有二個以上不同的所有權，但數人於一物上共同享有一所有權，並不違反一物一所有權的觀念。權利雖有其主體，但主體為單數或複數則無限制之必要，換句話說，各共有人皆有完整的所有權，但其在行使使用、管理、收益、處分等權利時，則多有競合之處，所以民法第八百十七條至第八百三十條才有限制各共有人權利行使的範圍，以為調和之用。

一、共有：數人共同享有一所有權之狀態謂之共有，發生共有之原因有當事人之意思，有於法律規定者；前者如數人共同受讓一物，後者如合夥出資，其合夥財產為合夥人全體之共同共有。共有依我民法有關規定可分為「分別共